

**+++ Charmantes Einfamilienhaus in Fert?rákos – mit traumhaftem Garten, Seeblick und Yachthafen-Nähe +++**



**Objektnummer: 8176**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Ungarn
<b>PLZ/Ort:</b>	9421 Fert?rákos
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	846,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Kneisz**

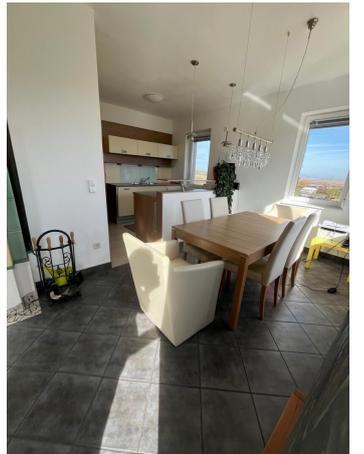
Grabner Immobilien

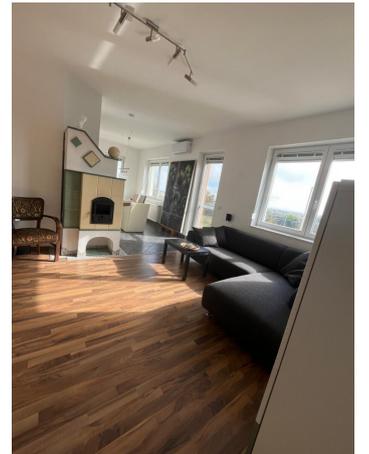






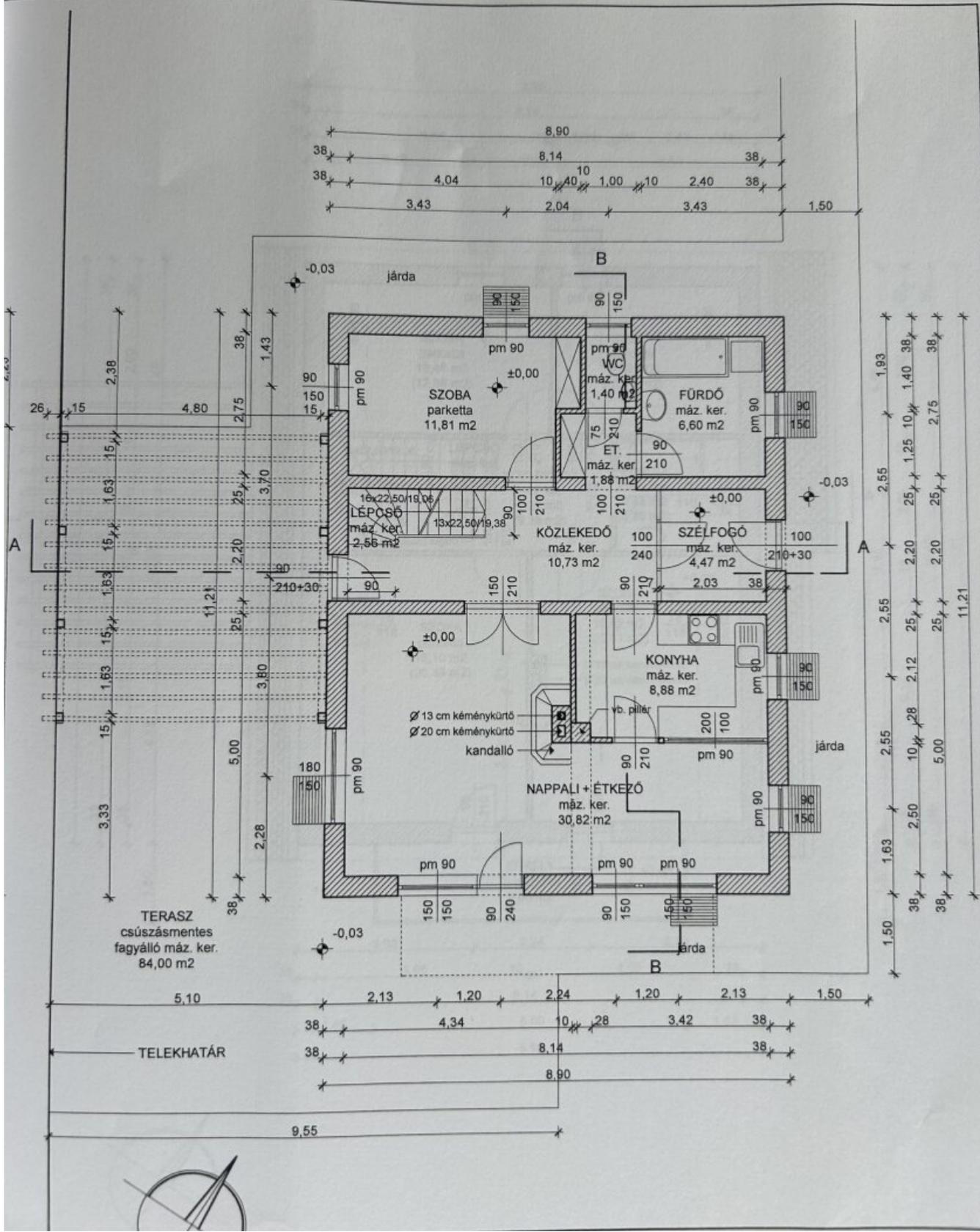


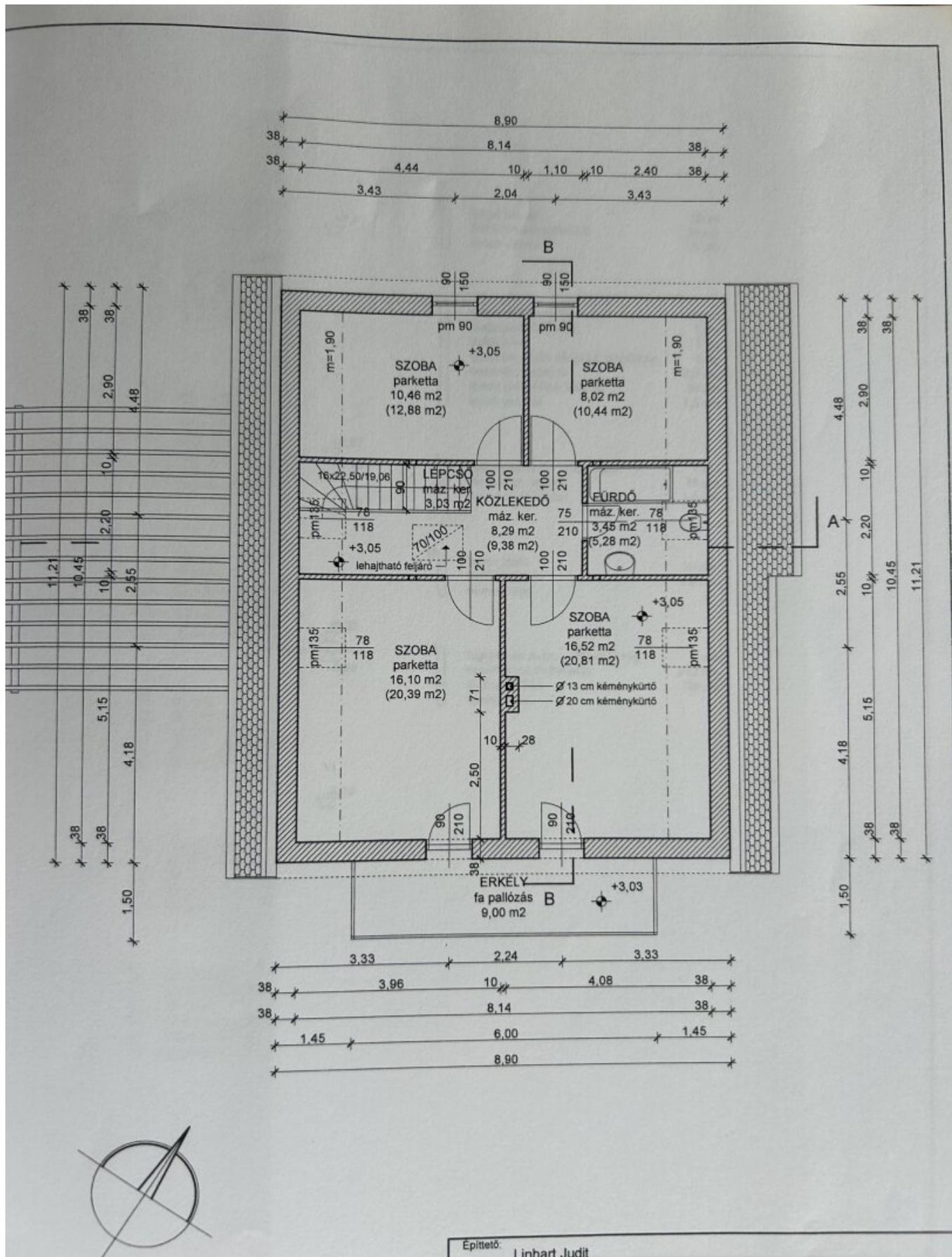




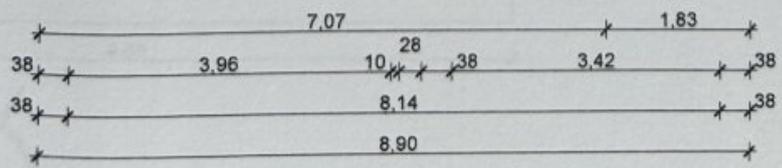
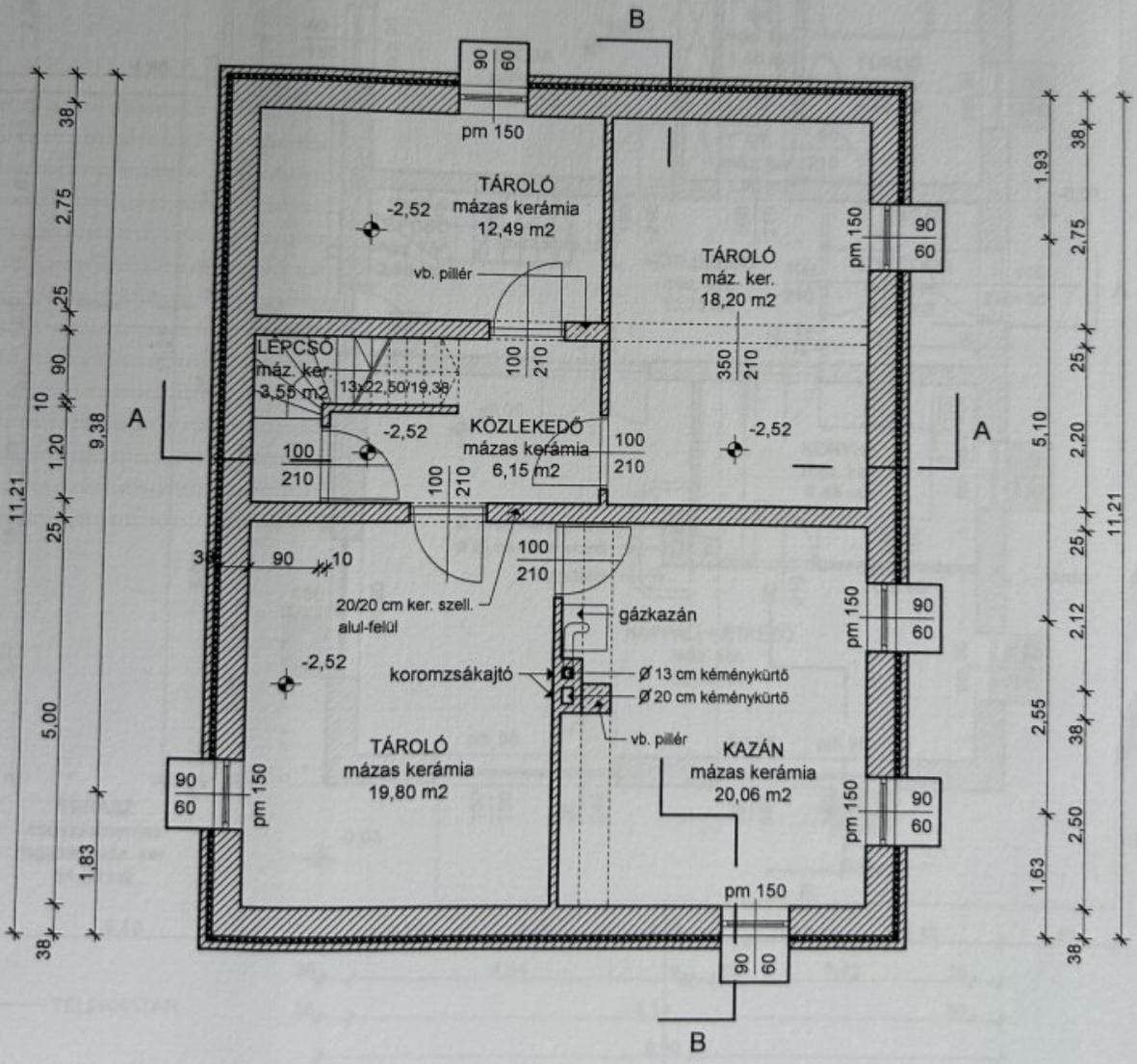
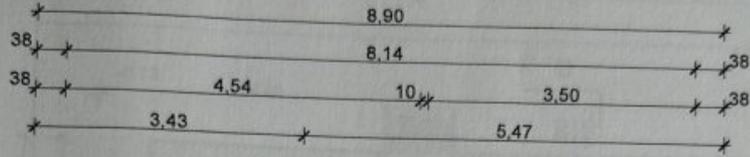


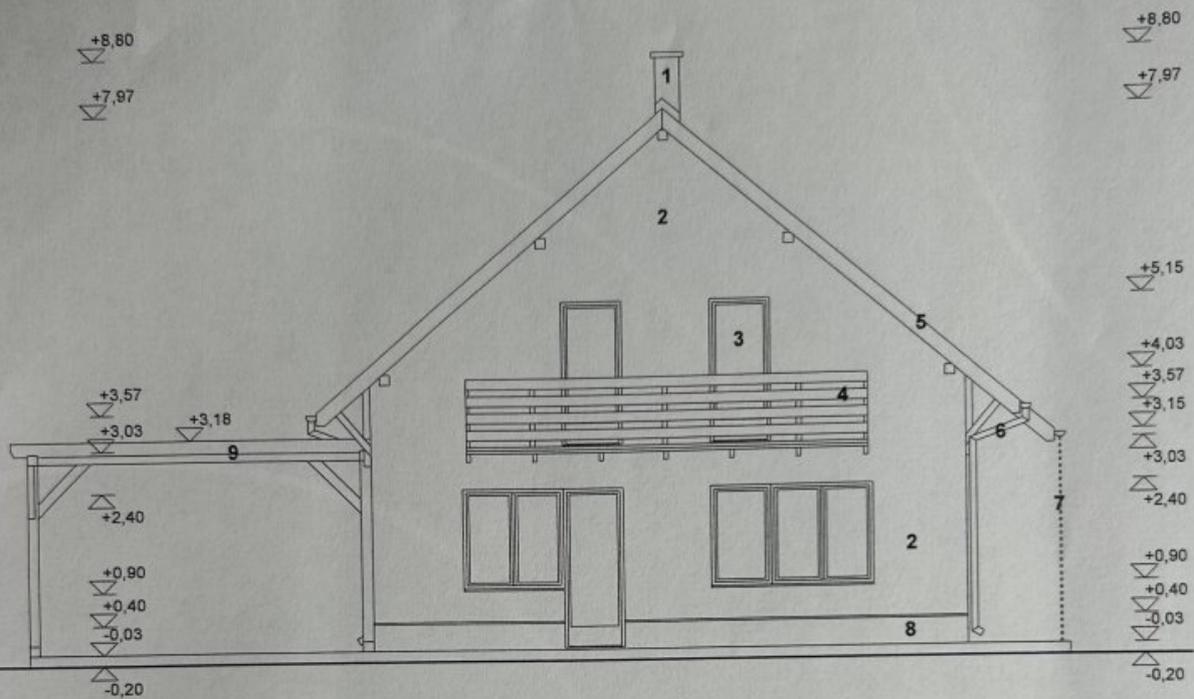






Építető: Linhart Judit





- 1 fehér vakolt kémény
- 2 okkersárga nemesvakolat
- 3 barna ( diószínű ) fa nyílászáró
- 4 barna ( diószínű ) fa korlát
- 5 barna ( diószínű ) fa burkolat
- 6 vörösréz ereszcsonna
- 7 csapadéklevezető lánc
- 8 szürke lábazati vakolat
- 9 barna ( diószínű ) fa pergola

**DÉLKELETI HOMLOKZAT**  
**M= 1:100**

Építető: Linhart Judit 1100 Ausztria, Wien, Troststrasse 18-16/10/7		
Munka megnevezése: Családi ház építése Fertőrákos	Hrsz.: 270/3	Tervfajta: módosított építési engedély
Méretarány:	Rajzsám:	

## Objektbeschreibung

### **++ Charmantes Einfamilienhaus in Fert?rákos – mit traumhaftem Garten, Seeblick und Yachthafen-Nähe ++**

Das Haus besticht durch seine **ruhige, naturnahe Lage** und bietet einen **wunderschönen Ausblick auf den Neusiedler See**. Hier genießen Sie Erholung pur – sei es beim Frühstück auf der Terrasse, bei einem Spaziergang am Wasser oder bei einem Glas Wein am Abend.

Ein echtes Highlight ist der **großzügige Garten**, der viel Platz für Entspannung, Freizeit und kreative Gartengestaltung bietet. Umgeben von grüner Natur ist dieses Grundstück ein wahres Paradies für Gartenliebhaber, Familien oder alle, die das Leben im Freien zu schätzen wissen.

Ob als **Hauptwohnsitz, Feriendomizil** oder **Anlageobjekt** – dieses Haus verbindet Lebensqualität mit einer Top-Lage in einer der beliebtesten Gemeinden in Ungarn am Neusiedler See.

**Fert?rákos** ist eine ungarische Gemeinde im Komitat Gy?r-Moson-Sopron mit rund 2200 Einwohnern. Sie liegt am Neusiedler See etwa zehn Kilometer nordöstlich von Sopron direkt an der Grenze zu Österreich. Die Gemeinde ist heute Teil des österreichisch-ungarischen UNESCO-Welterbes „Fert? / Neusiedler See“ beziehungsweise des Nationalparks Fert?-Hanság und nur 3,4 km vom Grenzübergang St. Margareten entfernt (mit Auto 5 Minuten).

Ein Fahrweg des Neusiedler-See-Radwegs verbindet Fert?rákos mit der nördlich angrenzenden österreichischen Gemeinde Mörbisch am See. Von dort aus kann bis zur Staatsgrenze auch mit dem Auto gefahren werden. Direkt an der ungarischen Seite der Staatsgrenze befindet sich an diesem Fahrweg die Mithrasgrotte, in der ein vor 1900 wieder aufgefundenes Mithrasrelief aus der römischen Zeit Pannoniens zu sehen ist. Fert?rákos besitzt eine Hafenanlage sowie ein Seebad (wird zur Zeit umgebaut).

Fert?rákos ist einer der wenigen Orte in Ungarn, der über einen ausgebauten Strand verfügt. Bei der Aquatic Plant Fert? Tavi wurde ein Grasstrand angelegt, aber sowohl das Ufer als auch der Seegrund sind Kies. Der Strand ist mit Rasenflächen zum Sonnenbaden, Duschen, Trinkbrunnen und Buffets ausgestattet. Kinder können sich auf dem Spielplatz vergnügen, während Erwachsene sich auf dem Beachvolleyballplatz oder beim Kanufahren vergnügen können. Sie können einen Spaziergang an den Pfahlbauten im Wasserpark machen, eine Kreuzfahrt auf dem Neusiedler See unternehmen oder die Sehenswürdigkeiten von Fert?rákos mit dem Sightseeing-Zug entdecken.

***Das Wohnhaus gliedert sich wie folgt:***

EG:

- Eingangsbereich ca 16m<sup>2</sup>
- Ess/Wohnbereich ca 30,92m<sup>2</sup>
- Küche ca 8,88m<sup>2</sup>
- Zimmer I ca 11,81m<sup>2</sup>
- Bad ca 6,6m<sup>2</sup>
- WC ca 1,4m<sup>2</sup>
- Gang ca 1,88m<sup>2</sup>
- Carport ca 27m<sup>2</sup>
- Terrasse ca 25m<sup>2</sup>

OG:

- Zimmer I ca 10,46m<sup>2</sup>
- Zimmer II ca 8,02m<sup>2</sup>
- Zimmer III ca 16,1m<sup>2</sup>
- Zimmer IV ca 16,52m<sup>2</sup>
- Bad inkl. WC ca 3,45m<sup>2</sup>
- Gang ca 8,29m<sup>2</sup>
- Balkon ca 9m<sup>2</sup>

KG:

- Abstellraum I ca 12,49m<sup>2</sup>
- Abstellraum II ca 18,2m<sup>2</sup>
- Abstellraum III ca 19,8m<sup>2</sup>
- Technikraum ca 20,06m<sup>2</sup>
- Gang ca 6,15m<sup>2</sup>

**Technik:**

- Heizung über Gastherme mit Radiatoren
- Klimaanlage vorhanden. Kachelofen im Wohn-/Essbereich.
- Kein Kanalanschluss vorhanden, Versickerung über Senkgrube
- Massivbauweise 44er Wienerberger, Garage mit 38er Wienerberger + 10cm Isolierung
- Fenster: Kunststoff Doppelverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz und Insektenschutz

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf, um Ihnen dieses tolle Objekt vor Ort zeigen zu dürfen.

Herzliche Grüße,

Paul Kneisz

[+43 \(0\)660 3 817 517](tel:+436603817517)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

[kneisz@grabner-immobilien.at](mailto:kneisz@grabner-immobilien.at)